

RENOVERING I AFD. 82 – RÆVDALSPARKEN

HELHEDSPLAN SKAL NU GODKENDES

Helhedsplanen for renovering af Rævdalsparken skal godkendes af beboerne i afdelingen, og du inviteres derfor til ekstraordinært afdelingsmøde, mandag den 25. marts kl. 19.00 på Dronninglund Hotel.

Vi har tidligere, via nyhedsbrev og på afdelingsmøderne, orienteret om planerne for en kommende renovering af boligerne i Rævdalsparken i Dronninglund.

Vi har nu fået tilsagn fra Landsbyggefonden om støtte til arbejderne, men fondens støtte er betinget af, at beboerne i afdelingen også godkender helhedsplanen.

I dette nyhedsbrev har vi derfor samlet information om den planlagte renovering og de huslejestigninger, som – trods støtte fra Landsbyggefonden – vil følge efter renoveringen.

ALLE BEBOERE I AFDELING 82 SKAL VÆRE MED TIL AT GODKENDE HELHEDSPLANEN

Helhedsplanen sætter rammerne for renoveringen af boligerne i Rævdalsparken. Og selv om de 55 boliger kun udgør en fjerdedel af hele afdeling 82, så er det alle husstande i afdelingen, der er med til at godkende helhedsplanen. Og det er der en god grund til:

Renoveringen af boligerne i Rævdalsparken er nødvendig, hvis afdelingen fortsat skal være et

attraktivt sted at bo. Mange boliger er i dag ramt af ret omfattende fugtproblemer. Derudover er der en del problemer med taget samt problemer ved terrænet på grund af høj grundvandsstand. Endelig har vi udfordringer med at få de nuværende ni ungdomsboliger udlejet.

Hvis vi ikke sikrer, at boligerne også i fremtiden er attraktive og velvedligeholdte og derfor bliver sværere at udleje, lander regningen hos alle beboere i afdeling 82. Derfor har hele afdelingen en stor interesse i, at vi nu gør en ekstra indsats i Rævdalsparken.

Dette nyhedsbrev udgør, sammen med præsentationen på det kommende ekstraordinære afdelingsmøde, afstemningsgrundlaget, når beboerne skal godkende helhedsplanen.

Der udsendes særskilt dagsorden til det ekstraordinære afdelingsmøde, og vi håber at mange vil møde op til et godt møde den 25. marts.

Med venlig hilsen
Sundby-Hvorup Boligselskab

Nyhedsbrev nr. 2/2024

Omdelt til alle husstande i Afdeling 82, marts 2024.

Nyhedsbrevet supplerer den information, der udsendes direkte fra boligselskabets rådgivere samt er tilgængelig på vores hjemmeside:

www.sundby-hvorupboligselskab.dk

HELHEDSPLANENS INDHOLD

Udover den fysiske renovering af boligerne, der skal afhjælpe de nuværende problemer med fugt, vil vi også sammenlægge de ni ungdomsboliger til fem nye såkaldte tilgængelighedsboliger.

Renoveringsbehovet af boligerne i Rævdalsparken – primært tagene og en del murværk – er desværre vokset sig for stort til, at afdelingens løbende opsparring til vedligeholdelse kan dække udgifterne.

En del af de nødvendige arbejder skyldes også nogle u hensigtsmæssige løsninger fra byggeriets fødsel. Og det er blandt andet på den baggrund, at vi kan få støtte fra Landsbyggefonden.

Vores nuværende ungdomsboliger lægges efter planen sammen til fem såkaldte tilgængelighedsboliger, som totalrenoveres og derfor vil fremstå som helt nye boliger.

'Tilgængelighed' er et fagord, som reelt blot betyder, at der etableres niveaufri adgang til boligerne, og at man kan komme rundt i boligen i kørestol. Derudover er der ingen forskel på en tilgængelighedsbolig og en almindelig familiebolig. Tilgængelighedsboligerne udlejes på samme vilkår som alle andre boliger.

Til gengæld får vi totalrenoveret disse boliger, som også får nye badeværelser og køkkener, og altså bliver attraktive for såvel nuværende beboere, der ønsker at flytte internt, som for udefrakommende.

HELHEDSPLANEN PUNKT FOR PUNKT

Boligerne:

- Udskiftning af tag.
- Reparation af sokler.
- Udskiftning af murværk på gavle mod øst og reparation af det øvrige murværk.
- Skimmelsanering indvendig på grund af opfugtet murværk.
- Udskiftning af ovenlysvinduer.
- Udskiftning af entredøre.
- Sammenlægning af de 9 eksisterende ungdomsboliger til 5 nyerenoverede tilgængelighedsboliger.
- Reparation af fliser og fuger i badeværelser samt etablering af ventilation og ny varmtvandsveksler.

Udearealer:

- Oprettning af flisebelægninger.
- Udskiftning af defekte drænledninger i terræn.
- Etablering af nye dræn efter behov.



RENOVERING FOR 31 MIO KR.

Tilskud fra Landsbyggefonden og fra 'fælleskassen' i Sundby-Hvorup Boligselskab hjælper os til at holde huslejestigningen nede efter renoveringen. Sammen med afdelingsbestyrelsen anbefaler vi derfor, at beboerne godkender helhedsplanen.

Når vi – som med Rævdalsparken – står foran en omfattende renovering, er det vigtigt at få Landsbyggefonden inddraget. For selv om afdelingen har sparet midler op, kan man ikke undgå, at huslejen stiger i de pågældende boliger efter en renovering. Til gengæld kan vi med støtte fra Landsbyggefonden populært sagt 'få rigtig meget for pengene'.

Ved at involvere Landsbyggefonden får vi mulighed for at renovere boligerne med et betydeligt tilskud – og vi undgår lappeløsninger, som i længden vil blive dyrere for afdelingen.

Vi anbefaler derfor – sammen med afdelingsbestyrelsen – at du stemmer ja til helhedsplanen.

Det samlede budget for renoveringen af boligerne i Rævdalsparken er på cirka 31 mio. kr. Det er penge, som afdelingen ikke selv kan betale alene via sin opsparing (henlæggelser). Derfor har boligselskabet søgt Landsbyggefonden om støtte, så afdelingens egenbetaling reduceres.

Ud af de godt 31 mio. kr. yder Landsbyggefonden støtte til finansieringen af de 20 mio. kr. i form af støttede lån og direkte tilskud.

Derudover vil boligselskabet også bidrage med støtte fra vores fælles dispositionsfond.

Men uanset støtten fra Landsbyggefonden og Sundby-Hvorup Boligselskabs fælleskasse vil der være en del af udgifterne, der skal betales af afdelingens beboere.

Det vil ske dels ved at bruge en del af afdelingens opsparing (henlæggelser), og dels gennem huslejestigninger. Her kommer beboerne i Rævdalsparken til at betale hovedparten, da det jo også er her arbejdet udføres.

- Boligerne i Rævdalsparken får en huslejestigning på **18 kr. pr. kvadratmeter pr. år** (det svarer til en huslejestigning på **96-147 kr. pr. måned*** afhængigt af boligstørrelse).
- Øvrige boliger i afdeling 82 vil bidrage med en beskeden huslejestigning på **3 kr. pr. kvadratmeter pr. år** (det svarer til en huslejestigning på **13-26 kr. pr. måned** afhængigt af størrelse og beliggenhed).

Huslejen stiger først, når renoveringen er afsluttet. Vær opmærksom på, at der i ovenstående er tale om 2024-priser, og at der vil blive korrigeret for den almindelige huslejudvikling i perioden frem til afslutning af arbejdet.

** Den månedlige husleje i de fem nye tilgængelighedsboliger bliver henholdsvis kr. 5.096 for en 64 kvm. bolig og kr. 2.548 for en 32 kvm. bolig (2024-priser).*

HVAD SKER DER, HVIS BEBOERNE STEMME NEJ?

Hvis beboerne stemmer nej til helhedsplanen, vil Landsbyggefondens tilsagn om støtte bortfalde, og vi skal derefter i gang med at se på en alternativ plan for renovering af Rævdalsparken. Afdelingen vil så selv skulle finansiere renoveringsarbejdet af egen opsparing og eventuelt ved nye lån. Selv hvis man vælger at udføre færre opgaver, vil huslejestigningerne formentlig blive større.

Mød op på det ekstraordinære afdelingsmøde, den 25. marts, og få svar på dine spørgsmål omkring helhedsplanen. Det er kun fremmødte, der kan stemme.

TIDSPLAN MED FORBEHOLD

Siden 2021 har boligselskabet arbejdet med helhedsplanen, og vores rådgivere har foretaget en række tekniske undersøgelser. Undervejs har afdelingsbestyrelsen også deltaget i møder om renoveringsprojektet. Landsbyggefonden har været på besigtigelse i afdelingen og er her ved årsskiftet vendt tilbage med et konkret bud på støtte til vores renovering.

Nedenstående tidsplan er vores bedste bud på nuværende tidspunkt. Men planen er med mange forbehold, og vi vil naturligvis løbende orientere om fremdrift i projektet.

MANDAG DEN 25. MARTS KL. 19.00

På et ekstraordinært afdelingmøde vil vi præsentere den endelige helhedsplan, som Landsbyggefonden har godkendt. Beboerne i afdeling 82 skal her stemme om planen, og herefter skal den godkendes af Brønderslev Kommune.

Hvis helhedsplanen godkendes, vil det følgende forløb se således ud:

2. HALVÅR 2024 - PRIMO 2025

Boligselskabets tekniske rådgivere går i gang med at planlægge renoveringen i detaljer (det man i byggesprog kalder 'projektering') og udarbejde materiale, så håndværkere kan byde på opgaven.

2025-2026

Efter licitation skal det endelige budget godkendes af Landsbyggefonden og Brønderslev Kommune. Budgettet skal holde sig inden for den ramme (huslejestigning), som beboerne har godkendt.

Herefter kan arbejdet gå i gang. Vi kender af gode grunde ikke den endelige plan. Men i bedste fald kan arbejdet gå i gang i løbet af 2025, og vi forventer det vil strække sig over 1 års tid.

HAR DU SPØRGSMÅL?

Vi forsøger løbende at orientere alle om de ting, der sker i afdelingen. Vi lægger alle nyhedsbreve mv. ind under afdelingen på:
www.sundby-hvorupboligselskab.dk
Du er også velkommen til at kontakte os direkte pr. mail eller telefon.



SUNDBY-HVORUP
Boligselskab

Sundby-Hvorup Boligselskab
Lindholm Søpark 4, Nørresundby
Tlf. 98 17 30 66
E-mail: info@sundbyhvorup.dk